

# Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

## A. Rechtsgrundlagen der Planung

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

**Landesbauordnung (BauO NRW 2018)** i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);

**Landeswassergesetz (LWG NRW)** i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GV. NRW. S. 136);

**Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO)** i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741);

**Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

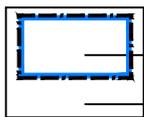
## B. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

<b>WA</b>	<b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</b>
	<p>1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1</p> <p>1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier z. B.: 2 Wohnungen, siehe textliche Festsetzung D.1.2</p> <p>1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 BauNVO, siehe textliche Festsetzung D.1.3.</p>
<b>2 Wo</b>	
<b>GEN</b>	<b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</b>
	<p>2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B.: 0,3</p> <p>2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B.: 0,6</p> <p>2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), hier:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– 2 Vollgeschosse als Höchstzahl</li><li>– 2 Vollgeschosse zwingend</li></ul>
<b>GRZ 0,3</b>	
<b>GFZ 0,6</b>	
<b>II</b>	
<b>Ⓜ</b>	

**THmax**  
**86,5 m ü. NHN**

**FHmax**  
**89,8 m ü. NHN**

**GHmax.**  
**91,0 m ü. NHN**



2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO), in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), gemäß Eintrag in der Plankarte, siehe auch textliche Festsetzungen D.2.1

- Maximal zulässige Traufhöhe bei geneigten Dächern (= Schnittkante der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut), in Meter als Höchstmaß, hier z. B.: 86,5 m über NHN.
- Maximal zulässige Firsthöhe (= Oberkante First oder Firstpunkt) in Meter, hier: z. B. 89,8 m über NHN.
- Maximal zulässige Gesamthöhe (= Oberkante First/Firstpunkt oder Oberkante Flachdach/Attika) in Meter, hier: z. B. 91,0 m über NHN.

### **3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

Offene Bauweise

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

3.3 Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB):

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper

### **4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**

4.1 Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

4.2 Straßenverkehrsflächen, öffentlich

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:

- Fuß-/Radweg, öffentlich
- Straßenverkehrsfläche, privat

4.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten für Kfz-Verkehr

### **5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**

5.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung:

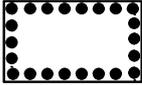
- Verkehrsbegleitgrün
- Gewässerrandstreifen

5.2 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Eingrünung zur freien Landschaft



## **6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9(1) Nr. 16a BauGB)**

6.1 Namenloses Gewässer (Graben)



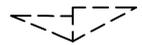
## **7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)**

7.1 Flächen für den Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen (siehe auch textliche Festsetzung D.7.1)

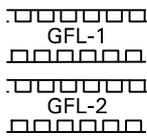


## **8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**

8.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße



8.2 Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.3.2



8.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1) Nr. 21 BauGB) zu Gunsten

– der Stadt Rietberg sowie der Versorgungsträger

– des (späteren) Eigentümers des geplanten Mehrfamilienhauses im Nordosten des Flurstücks 171



8.4 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB), hier:  
Offene Stellplatz- und überdachte Carportanlagen. Garagen sind nach § 12(6) BauNVO auf den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen unzulässig.

– 3 –

8.5 Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m



8.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)

## **9. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)**

9.1 Dachform der Hauptbaukörper in den Teilflächen des WA mit jeweils zulässiger Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzungen unter E.1.1:

SD/KW  
30°- 45°

– Satteldach (SD), Krüppelwalmdach (KW) Dachneigung der Hauptbaukörper, hier z. B.: 30° bis 45°

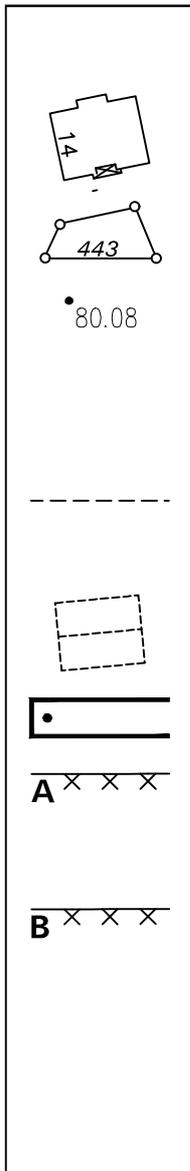
WD/ZD  
10°- 20°

– Walmdach (WD)/Zeltdach (ZD) Dachneigung der Hauptbaukörper, hier z. B.: 10° bis 20°

FD

– Flachdach (FD), Dachneigung maximal 3°

## C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



### 1. Katasteramtliche Darstellungen

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Höhenpunkte in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), Einmessung: Vermessungsbüro Vormweg, November 2020

### 2. Planerische Darstellungen und Hinweise

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)

Geplante Gebäude mit empfohlener Hauptfirstrichtung bei Satteldächern (unverbindlich)

Sperrpfosten (unverbindlich)

In dem gekennzeichneten Bereich besteht eine Vorbelastung durch Verkehrslärm der östlich angrenzenden Straße Langer Schemm (K 41), siehe Hinweis F.7a.

In dem gekennzeichneten Bereich besteht eine Vorbelastung durch die nördlich angrenzende bestehende Gewerbenutzung (Getränkervertrieb), siehe Hinweis F.7b

Grundlage: Akus GmbH (11/2020): Weitere Schalltechnische Berechnungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 278.1 „Langer Schemm – Erweiterung“, hier: Nächtliche Geräusch-Immissionen des Getränkemarktes Großegesse

## D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

**1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO):** Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO ausgeschlossen.

### **1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):**

In der Teilfläche WA1 sind maximal 8 Wohnungen zulässig. Im WA2 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden. In der Teilfläche WA3 sind maximal 4, bei alternativ möglichen Doppelhäusern sind 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

### 1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEN gemäß § 8 BauNVO

Im gesamten **eingeschränkten Gewerbegebiet GEN** sind gemäß § 1(4-6, 9) BauNVO eingeschränkt zulässig oder unzulässig:

- a) Im GEN sind ausschließlich **nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und betriebliche Anlagen** im Sinne des § 6 BauNVO zulässig.
- b) **Selbstständige Lagerplätze für Schüttgüter und Schrottplätze** sowie **Tankstellen** sind im GEN unzulässig.
- c) **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** sind im GEN unzulässig.
- d) **Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe** (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u. ä.) sind im GEN unzulässig.
- e) **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke** sind im GEN unzulässig.
- f) **Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos** sind im GEN unzulässig.
- g) **Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher** sind im GEN unzulässig, ausgenommen sind im Rahmen des § 8 BauNVO:
  - Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, sonstige Fahrzeugen und Landmaschinen einschließlich zugehöriger Verkaufs-/Ausstellungsflächen sowie Verkaufsstellen für Brenn- und Baustoffe sind zulässig.
  - Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können ggf. als Ausnahme zugelassen werden. Das angebotene Sortiment muss aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder es muss eine andere sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben sein.
- h) **Werbeanlagen** sind im GEN nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen.
- i) **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter** sind im GEN unzulässig.
- j) **Selbstständige Flächen für Freiflächensolaranlagen und Windenergieanlagen** sind im GEN unzulässig.
- k) Gewerbebetriebe und Anlagen, die ein **Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV** (Störfall-Verordnung in der Fassung gemäß A. Rechtsgrundlagen) sind, sind im GEN unzulässig.  
Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Betriebe und Anlagen nach D.1.3 k) können als Ausnahme zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher und/oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

**2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN (§ 18 BauNVO), Definition der oberen Bezugspunkte:** Die maximal zulässigen Trauf-, First- und Gesamthöhen in Meter über NHN ergeben sich aus dem Eintrag in der Plankarte:

- Die zulässige **Traufhöhe** in Meter bei Steildächern über NHN ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Als **Firsthöhe** (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach Dachform die Oberkante First bei Sattel- und Walmdächern bzw. der Firstpunkt bei Zeltdächern.
- Die zulässige **Gesamthöhe** in Meter bei Flachdächern ergibt sich aus der Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Vollgeschosses. Bei Sattel- und Walmdächern gilt die Oberkante First, bei Zeltdächern der Firstpunkt.

**Grundlage der Höhermittlung:** Die Höhe baulicher Anlagen wird in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN2016) festgesetzt.

*Hinweis: Bemessungsgrundlage sind die vom Vermessungsbüro Vormweg eingemessenen Geländehöhen, die in der Plankarte mit aufgenommen sind.*

## **2.2 Ausnahmen gemäß § 31(1) BauGB**

- a) Bei **Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand** (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten **Höhenmaße** zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).
- b) Im **Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (GEN)** kann die in der Plankarte festgesetzte Höhe in Meter durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle sowie durch Baukörper und Sonderbauteile für Gewerbenutzungen mit betriebsbedingt zwingenden Höhenanforderungen um bis zu 5 m überschritten werden. Für notwendige Schornsteine kann als Ausnahme eine Überschreitung der jeweils festgesetzten Höhen um bis zu 10 m zugelassen werden.

## **3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO), Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)**

### **3.1 Einschränkungen nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im WA gemäß § 12 BauNVO:**

- a) **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.
- b) **Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen** sind nur eingeschossig zulässig.

### **3.2 Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB):** Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

## **4. Verbot fossiler Brennstoffe (§ 9(1) Nr. 23a BauGB)**

### **4.1 Fossile Brennstoffe** dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden. Für die Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits existieren, kann eine Ausnahme gemäß § 31 BauGB von dem Verwendungsverbot für fossile Brennstoffe erteilt werden.

## **5. Förderung und Nutzung von alternativen Energiequellen (§ 9(1) Nr. 23b BauGB)**

### **5.1** Im Plangebiet ist bei Errichtung von Hauptgebäuden die für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) geeignete Dachfläche zu mindestens 50 % mit Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodulen auszustatten (= Solarmindestfläche).

Als geeignete Dachflächen gelten bei Flachdächern die gesamte Dachfläche der obersten Ebene, bei geneigten Dächern (Sattel-, Walm- und Zeltdächer) gelten alle nicht nach Norden (hier von Westnordwest bis Ostnordost) ausgerichteten Dachflächen des jeweiligen Hauptgebäudes. Auf die nachzuweisende Solarmindestfläche können Fassadenflächen desselben Hauptgebäudes, an denen Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodule installiert werden, angerechnet werden. Ebenso können Module auf zugehörigen Garagen und Carports angerechnet werden.

## **6. Flächen oder Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)**

**6.1 Pflanzgebot in Vorgärten:** Im WA2 sind die Vorgärten (siehe Hinweis F.10 „Definition Vorgarten“) je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Wasserbausteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig.

In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

**6.2 Pflanzvorgabe „Hausbaum“:** In den Teilflächen des WA ist je abgeschlossene 400 m<sup>2</sup> Baugrundstück mindestens ein standortgerechter, heimischer Obstbaum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig durch den Grundstückseigentümer zu ersetzen. (zur Artenauswahl siehe Hinweis F.12).

**6.3 Extensive Flachdachbegrünungen in den Teilflächen:** Auf den Hauptgebäuden im GEN sowie auf Garagen und Carports im gesamten Plangebiet sind Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen mit einer Neigung bis einschließlich 5° mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m<sup>2</sup> sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen. Bei Hauptgebäuden im GEN sind Glas-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/Anlagen von dieser Vorschrift ausgenommen.

Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten.

*Hinweise: Die Pflanzenauswahl ist auf die örtlichen Standortbedingungen und das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.*

## **7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)**

**7.1 Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):** Die festgesetzten Gehölzstrukturen sind fachgerecht zu erhalten. Bei natürlichem Abgang sind diese Gehölze entsprechend mit standortheimischen Laubgehölzen zu ersetzen (Stammumfang bei Ersatzpflanzungen: mindestens 20 cm in 1 m Höhe). Die Erdoberfläche im zum Erhalt festgesetzten Bereich ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind.

*Hinweis: Nähere Aussagen zum fachgerechten Erhalt enthält die DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, die in der Verwaltung, Räumliche Planung & Entwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Abfall einzusehen ist.*

---

## **E. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW**

### **1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)**

#### **1.1 Dachform und Dachneigung:**

Die zulässigen Dachformen und -neigungen der Baukörper ergeben sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Plankarte. Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen/-neigungen sowie Flachdächer zulässig.

## 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:

- a) **Dachaufbauten** sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und nur in einer Geschossebene zulässig. Im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
- b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben, Zwerchgiebel** und **Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten (Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).
- c) **Firstoberkante von Nebendächern:** Mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.
- d) Die **Dacheindeckung** geneigter Hauptdächer ist nur in roten bis braunen Farben und in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Ab 22° Dachneigung sind dabei nur Betondachsteine und Tonziegel zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Zulässig sind außerdem im Grenzbereich zwischen schwarz/anthrazit und anderen Farbskalen in Anlehnung an das RAL-Farbbregister dunkle Farben wie folgt:

- *dunkelgrau:* soweit vergleichsweise gleich/dunkler als RAL 7015 *schiefergrau*,
- *dunkelgrün:* soweit vergleichsweise gleich/dunkler als RAL 6012 *schwarzgrün*,
- *dunkelblau:* soweit vergleichsweise gleich/dunkler als RAL 5011 *stahlblau*.

Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

*Hinweis: Typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.*

Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

- e) **Solaranlagen im gesamten Plangebiet:** Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Es gelten folgende Anforderungen:
- Bei geneigten Dächern ab 10° Neigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen.
  - Bei Flachdächern dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten; jedoch nur in den Grenzen der maximal zulässigen Gesamthöhe (siehe auch Festsetzung D.2.1). Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) einhalten, welcher der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht.

**1.3 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern sowie aneinandergebaute Garagen/Carports:** Bei Doppelhäusern sind Dachneigung (+/-3° Toleranz), Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel- und Traufhöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenmaterial, -struktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

## 2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 89(1) Nrn. 4 und 5 BauO NRW)

**2.1 Je Baugrundstück** ist eine **Zufahrt** mit einer Breite von max. 5 m zulässig; bei Eckgrundstücken alternativ eine Zufahrt je Straßenseite von maximal 5 m Breite.

**2.2 Oberirdische Sammelstellplätze mit mehr als 4 offenen Stellplätzen** (ohne Carports) sind mit mindestens 1 standortgerechten, heimischen Laubbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 16-18 cm pro 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Bäume sind in Pflanzgruben mit mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Raum pro Baum zwischen oder unmittelbar neben den Stellplätzen anzuordnen. Sammelstellplätze mit 4 oder mehr offenen Stellplätzen sind zudem mit einer umlaufenden Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen einzufrieden und dauerhaft zu erhalten.

**2.3 Sickerfähige Pkw-Stellplätze:** PKW-Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) auszubilden. Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Behinderungen können auch mit anderen Materialien angelegt werden. Eine Ausnahme von der Versickerungsfähigkeit kann erteilt werden, soweit die Stellplätze auf Flächen erstellt werden, deren Bodenbeschaffenheit oder deren Untergründe einer Wasserdurchlässigkeit entgegenstehen.

**2.4 Einfriedungen** sind im gesamten Plangebiet nur als geschlossene Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen oder als Naturstein-/Trockenmauern zulässig. Zwischen den Pflanzen (Stammfuß) und der Straßenbegrenzungslinie entlang privater und öffentlicher Verkehrsflächen sowie entlang der festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Im gesamten Plangebiet sind zur Garteninnenseite (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) Kombinationen mit anderen Einfriedungen möglich, wobei deren Höhe maximal die Heckenwuchshöhe erreichen darf. Bei der Errichtung von Zaunanlagen ist ein Mindestabstand zum Boden von 10 – 20 cm einzuhalten. Die Außenkanten der Naturstein-/Trockenmauern müssen mindestens 0,3 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Einfriedungen sind in Vorgärten entlang der Verkehrsflächen und im seitlichen Grenzabstand der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über der jeweils angrenzenden Straßenoberkante (Oberkante Bordstein/Gehweg) zulässig (siehe Definition für *Vorgärten* unter Hinweise F.10, diese Vorschrift gilt nicht für *Wohngärten*).

**2.5 Mülltonnen/Abfallbehälter** sind in Vorgärten nur zulässig, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzungen, Holzblenden, begrünte Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird. Materialabweichungen können zugelassen werden.

**2.6 Anschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken:** Das vorhandene Geländeniveau ist bei allen Baugrundstücken auf die für die Neubaumaßnahmen im Plangebiet erstellte Erschließungs-/Straßenausbauplanung anzupassen. Je nach Straßenausbau ist die Oberkante fertige Fahrbahn oder die Oberkante Gehweg heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken gilt es alle Seiten anzupassen. Die Veränderung des vorhandenen Geländeniveaus ist nur insoweit zulässig, als sie zur Anlage von Hauseingängen, Zufahrten, Vorplatzbereichen, Stellplätzen, Wegen, Vor- und Wohngärten sowie Terrassen erforderlich werden. Abweichungen können zugelassen werden, die Anschlüsse an Verkehrs- und Grünflächen sowie die nachbarschaftlichen Belange dürfen jedoch nicht negativ berührt sein.

*Hinweis: Für die Neubaumaßnahmen im Plangebiet wird bis zur Offenlage eine Erschließungsplanung mit Bauhöhen etc. erstellt. Diese ist Grundlage der Höhenermittlung und kann dann bei der Verwaltung, Abteilung Räumliche Planung & Entwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Abfall eingesehen werden.*

#### **Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften**

*Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach der BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.*

## F. Sonstige Hinweise

### 1. Stellplatzsatzung

Der Rat der Stadt Rietberg hat in seiner Sitzung am 04.03.2021 eine **Stellplatzsatzung** beschlossen. Diese regelt die Lage, Größe, Anzahl etc. der nachzuweisenden Stellplätze sowie die Art des Nachweises. Auf die Satzung wird ausdrücklich verwiesen. Die Stellplatzsatzung ist bei der Stadtverwaltung im Fachbereich IV - Bauen in den Abteilungen Räumliche Planung und Bauaufsicht & Denkmalpflege sowie auf der Homepage der Stadt einzusehen.

### 2. Altlasten:

Im Plangebiet sind **keine Altablagerungen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (Kreis Gütersloh, Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

### 3. Kampfmittel:

Erkenntnisse über **Bombenabwürfe** oder **Munitionsfunde** liegen bisher nicht vor. Vorkommen im Plangebiet können jedoch nie völlig ausgeschlossen werden. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die Polizei, das Ordnungsamt der Stadt und der Staatliche Kampfmittelräumdienst sind umgehend zu benachrichtigen. Tiefbauarbeiten sind grundsätzlich mit Vorsicht durchzuführen, Kampfmittelfunde können nie völlig ausgeschlossen werden. Bei Kampfmittelfunden ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.

### 4. Bodendenkmale:

Bau- oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Der LWL-Archäologie für Westfalen weist jedoch auf folgende Sachverhalte hin:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: [lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org](mailto:lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org)) unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16(2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16(4) DSchG NRW).

### 5. Niederschlagswasser, Brunnen- oder Brauchwasseranlagen:

Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** wird eine Sockelhöhe von 0,3 – 0,5 m empfohlen. Oberflächenabflüsse sollen nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht in der Entwässerungsplanung ausdrücklich abgestimmt worden ist.

Werden auf den Baugrundstücken zusätzlich **Brunnen- und/oder Regenwassernutzungsanlagen** vorgesehen, deren Wasser als Brauchwasser im Haushalt genutzt werden soll (z.B. für Waschmaschine, Toilettenspülung), so sind diese – vor Inbetriebnahme durch den Betreiber – der Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh anzuzeigen. Die Anforderungen der Trinkwasserverordnung, der DIN 1988 in Verbindung mit der DIN EN 1717 sowie die anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten. In Bezug auf eine (mögliche) Brunnennutzung wird auf die unmittelbare Nähe des Plangebiets zum Friedhof und daraus ggf. resultierenden Belastungen des Grundwassers hingewiesen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

## 6. Brandschutz, Löschwassermenge:

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Nach Absprache mit dem Wasserversorger VGW GmbH sind für die Wasserversorgung bzw. Löschwasserversorgung Hydranten in einem Abstand von etwa 200 m vorgesehen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh wird verwiesen.

Auf Grund der zulässigen Geschossigkeit sind im Plangebiet – insbesondere im Bereich der mehrgeschossigen Gebäude – notwendige Fenster als 2. Rettungsweg mit Brüstungen von mehr als 8 m über Geländeneiveau nicht ausgeschlossen. Je nach Gebäudeausrichtung können somit Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen für den Einsatz des Hubrettungsgeräts der Feuerwehr auch auf dem betreffenden Grundstück erforderlich werden. Über die tatsächliche Notwendigkeit kann erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden werden. Die für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr dienenden Zufahrten (Verkehrs- und Erschließungsstraßen inkl. der im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehenen Wende-, Aufstell- und Bewegungsflächen) sind für eine Achsbelastung von mindestens 10 t sowie ein zulässiges Gesamtgewicht von mindestens 16 t zu bemessen.

## 7. Immissionsschutz:

### **a) Verkehrliche Immissionen**

In dem **gekennzeichneten Bereich „A“** entlang der Straße Langer Schemm wird nachts der WA-Wert der 16. BImSchV in Höhe von 49 dB(A) überschritten, der MI-Wert der 16. BImSchV in Höhe von 54 dB(A) jedoch eingehalten. Gemessen am Planungsziel der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets sind diese Werte zwar belastend, dennoch herrschen gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB vor.

### **b) Gewerbliche Immissionen**

- **Aktuelle Situation:** Nördlich des Plangebiets besteht eine gewerbliche Nutzung (Getränkevertrieb) mit genehmigter **Tagbetriebsnutzung**. Für die Belieferung von Großveranstaltungen werden gegenwärtig Getränkecontainer/-anhänger mit Kühlaggregaten offen auf dem Betriebsgelände abgestellt, die zu Geräuschimmissionen im nördlichen Teil des Plangebiets führen. Ein diesbezüglich beauftragtes schalltechnisches Gutachten ergab, dass tagsüber der WA-Richtwert in Höhe von 55 dB(A) im nahezu gesamten Plangebiet eingehalten wird. Lediglich auf dem Flurstück 197 im Norden kommt es zu Richtwertüberschreitungen um bis zu 9 dB(A). Da die Planung dahingehend geändert wurde, dass das Flurstück 197 nicht mehr Teil des festgesetzten Wohngebiets ist, besteht kein Konflikt der bestehenden Gewerbenutzung mit der geplanten Wohnbebauung. Unter Berücksichtigung der aktuell genehmigten Betriebszeiten am Tag sind die in der Planfassung zum Entwurf festgesetzten Flächen des Allgemeinen Wohngebiets realisierbar.
- **Ausweitung auf Nachtbetrieb:** Vor dem Hintergrund, dass die bestehende Gewerbenutzung (Getränkevertrieb) künftig einen **Tag-/Nacht-Betrieb** in Bezug auf das Abstellen der Kühlcontainer anstrebt und diese Nutzung von der Stadt Rietberg auch ermöglicht werden soll, wurden weitere schalltechnische Berechnungen, beauftragt. Bei freier Schallausbreitung (*Worst-Case-Betrachtung*) überschreiten die errechneten Immissionen in dem mit „B“ **gekennzeichneten Bereich** den nächtlichen MI-Richtwert in Höhe von 45 dB(A) der TA-Lärm.
- **Aktiver Schallschutz:** Gemäß Schallgutachten (AKUS GmbH, 09/2021) kann der Immissionsschutz für die angrenzende (geplante) Wohnbebauung – bei Ausweitung der Betriebszeiten auf die Nacht – durch den Bau einer Lagerhalle und das zwingende Erfordernis die Getränkecontainer/-anhänger mit Kühlaggregaten für Getränke in dieser Halle abzustellen sichergestellt werden. Durch diese „Einhausung“ der Lärmquelle wird tagsüber der WA-Richtwert der TA-Lärm an allen geplanten Wohnhäusern eingehalten bzw. unterschritten. Nachts wird der WA-Richtwert an nahezu allen geplanten Wohnhäusern eingehalten. An den beiden Wohnhäusern im Nordwesten des Plangebiets wird dieser Richtwert um bis zu 3 dB(A) überschritten. Im Sinne des BauGB sind bis zu den Mischgebietswerten der TA Lärm in Höhe von 60 / 45 dB(A) tags/nachts gesunde Wohnverhältnisse jedoch gegeben.

- **Planentscheidung der Kommune:** Um die geplante Wohnbebauung im Plangebiet Bebauungsplan Nr. 278.1 realisieren zu können, ist – bei einer Ausweitung der Betriebszeiten des o. g. Getränkevertriebs in die Nachtstunden (aktuell ist nur ein Tagbetrieb genehmigt) – die Einhausung der Getränkeauflieger/-container zwingend erforderlich. Diese Maßnahme (einschließlich Betriebszeitenregelung) wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags – zwischen der Stadt Rietberg und dem Gewerbetreibenden – und im Zuge des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt. Zu Details wird auf die Schallgutachten und die Begründung (Kapitel 5.5) verwiesen.

### c) Hinweise zu Möglichkeiten der Lärminderung

Bei der Planung der Wohneinheiten ist der Leitfaden des LAI (Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz): *Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten vom 24.03.2020* zwingend zu beachten.

## 8. Ökologische Belange:

Die **Berücksichtigung ökologischer Belange** wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken oder naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i.W. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen sowie die extensive Begrünung von statisch geeigneten Flachdächern und Fassadenbegrünungen. Bei Grenzgaragen ist die nachbarliche Zustimmung erforderlich.

## 9. Artenschutz:

### a) Kontrolle potenzieller Fledermausquartiere vor Baubeginn

Vor dem Abriss sind Gebäude und Bauwerke hinsichtlich des Quartierpotenzials für Fledermäuse und einen möglichen Besatz zu überprüfen. Vor Fällung sind die Gehölze ab einem Stammdurchmesser von 0,20 m auf einen möglichen Besatz zu überprüfen. Nur wenn zweifelsfrei feststeht, dass die potenziellen Quartiere nicht besetzt sind, sind diese bis zur Fällung bzw. bis zum Abriss zu verschließen. Gefundene Tiere sind in Begleitung art- und sachkundiger Fachleute zu sichern und fachgerecht umzusetzen. Zu Details wird auf den Artenschutzbeitrag verwiesen.

### b) Bauzeitenregelung

Um baubedingte Störungen während der Brutzeit zu vermeiden muss die **Bauzeitenregelung** eingehalten werden. D. h. alle bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z. B. die Räumung des Baufelds müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (1. März bis zum 30. September) durchgeführt werden.

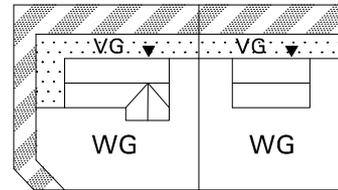
**Bei Gehölzschnitten und Pflegemaßnahmen sind die Vorgaben des § 39(5) Nr. 2 BNatSchG zu beachten.** Demnach ist es verboten Bäume, die außerhalb des Walds, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

### c) Vermeidung von Lichtimmissionen

Im Sinne des Artenschutzes wird insofern empfohlen, Störungen durch Lichtimmissionen soweit wie möglich zu reduzieren sowie insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen für Stellplatzanlagen und in den Gartenbereichen zu verwenden. Als insekten- bzw. fledermausfreundlich gelten Leuchtmittel mit einem engen Spektralbereich (z. B. LED-Lampen mit einem möglichst geringen Blaulichtanteil (Lichtspektrum zwischen 540 - 650 nm) und eine Farbtemperatur  $\leq 2.700$  Kelvin). Blendwirkungen und Lichtstreuungen sind durch geschlossene Lampengehäuse und durch ein Ausrichten der Lichtkegel nach unten deutlich zu mindern, Beleuchtungszeiten und Beleuchtungsintensitäten sind zu minimieren (z. B. durch Bewegungsmelder und nächtliches Abdimmen).

## 10. Definition Vorgarten (VG):

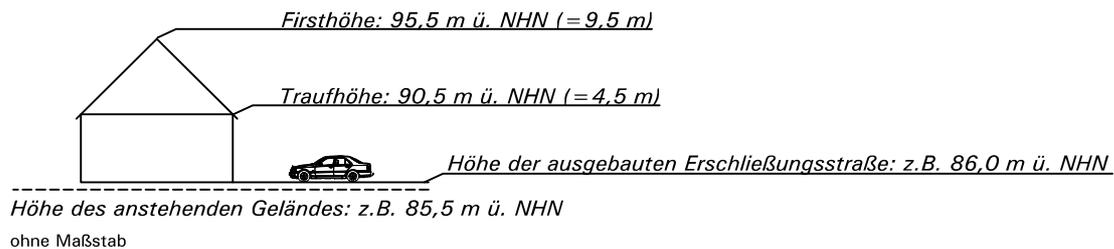
Nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstückstreifen *zwischen* Gebäudeaußenwänden *und* Verkehrsflächen = halb-öffentlicher Übergangsbereich entlang straßenseitiger vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von in der Regel 3,0 – 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze, sofern kein Wohngarten). Gärten/Flächen mit Süd-/Westerschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.



Prinzipische Skizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG)

## 11. Trauf- und Firsthöhen:

Die Trauf- und Firsthöhen werden im vorliegenden Bebauungsplan in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Die nachfolgende Skizze soll den Bauwilligen die getroffenen Festsetzungen noch einmal beispielhaft verdeutlichen:



## 12. Pflanzvorgabe „Hausbaum“:

Aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung und zu Wohnumfeldgestaltung sind in den Teilflächen des WA alte, kulturhistorisch bedeutsame Obstbaumarten zu pflanzen:

### Äpfel

Gelber Edelapfel  
Grahams Jubiläumsapfel  
Graue Herbstrenette  
Jakob Fischer  
Jakob Lebel  
Ravensberger  
Roter Bellefleur  
Wiedenbrücker

### Birnen

Clapps Liebling  
Doppelte Phillipsbirne  
Gellerts Butterbirne  
Mariannenbirne  
Neue Poiteau  
Pastorenbirne

### Süßkirschen

Büttners Rote Knorpelkirsche  
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche  
Große Schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger Riesenkirsche

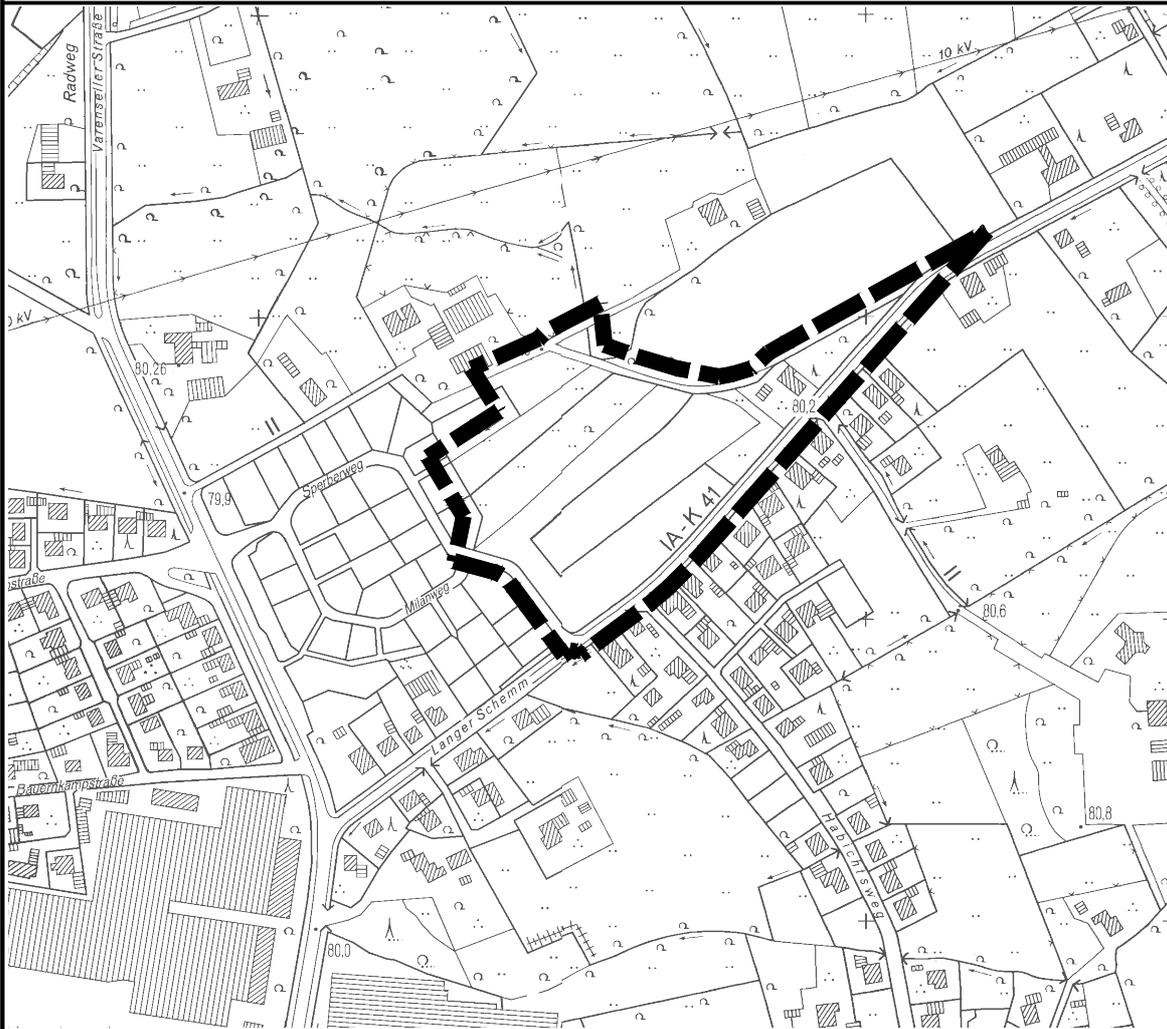
### Pflaumen/Zwetschen/Mirabellen

Bühler Frühzwetsche  
Hauszwetsche/Stromberger  
Mirabelle von Nancy

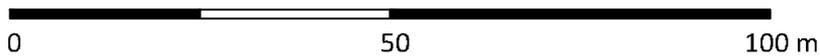
# STADT RIETBERG, STADTTEIL NEUENKIRCHEN:

## BEBAUUNGSPLAN NR. 278.1

### „LANGER SCHEMM - ERWEITERUNG“



Übersichtskarte: M 1:10.000



Katasterkarte im Maßstab 1:1.000

Planformat: 125 cm x 90 cm



#### Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:

Tischmann Loh & Partner  
Stadtplaner, PartGmbB  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29

**Mai 2024**

Gez.: Be  
Bearb.: Be / Lo